
Tribunale di Sciacca

G.E. Dott. F. Marasà

Esec. Immob. N° 49/92 R.G.Es.

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A. (già Banca Sicula S.p.A.)

contro

OMISSIS

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLE VARIAZIONI CATASTALI**

C.T.U.

architetto Salvatore Porretta

Via G. Licata n. 57
92019 Sciacca (Ag)
Tel./Fax 0925/25648

salvatore.porretta@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI C.T.U.

Oggetto: Relazione tecnica integrativa relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 49/92

R.G.E.

**** **

Ill/mo Sig. G.R. Dr. F. Marasà del Tribunale di Sciacca,

in data 19.01.2013 conferiva al sottoscritto ctu arch. Salvatore Porretta, sotto il vincolo del già prestato giuramento, il mandato di "effettuare le rettifiche catastali e i riallineamenti necessari sugli immobili pignorati di cui alla relazione della professionista delegata del 21.11.2015 in atti, depositando una relazione peritale integrativa entro il 30.03.2017".

Svolgimento delle operazioni di consulenza

A seguito del mandato conferitomi, lo scrivente si è prontamente attivato al fine di eseguire le rettifiche catastali in questione.

Da una attenta lettura della relazione integrativa del Custode Delegato del 21.11.2015 si evince che gli allineamenti da effettuare sono relativi ai lotti n°2, n° 3, n° 15, n° 17, n° 21, n° 24 e n° 27 così come individuati dallo scrivente nella mia precedente relazione del 14.04.2015.

Le attività condotte dallo scrivente CTU saranno descritte sinteticamente in appresso per singolo lotto.

LOTTO N° 2

Nella mia precedente relazione di CTU e nella successiva nota del Custode Delegato veniva riferito che *".... il magazzino risulta composto da n. 2 U.I. distinte, durante il sopralluogo si è riscontrato, invece, che le due U.I. sono state fuse ed accorpate ad una porzione della limitrofa part. 19. La richiesta telematica per*

acquisizione della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ha dato esito negativo in quanto non risulta, in atti, alcuna planimetria dei locali, probabilmente perché smarrita nel tempo. In questi casi, che purtroppo non sono isolati, si deve provvedere redigendo una pratica apposita denominata "DOCFA per planimetria mancante" che viene depositata presso l'ufficio del catasto..."

Al fine di procedere alle rettifiche indispensabili per allineare la situazione catastale allo stato dei luoghi è necessario procedere nel modo seguente:

- a) si deve frazionare una porzione del subalterno del piano terra della part. 19, che in maggiore estensione è catastato a nome della sig.ra **"Soggetto H"** (terzo estraneo all'esecuzione immobiliare);
- b) occorre procedere alla fusione della porzione di part.lla precedentemente frazionata con i sub. delle part.lle 394 e 395 oggetto di esecuzione immobiliare;
- c) si deve creare un nuovo subalterno al piano terra della part.lla 19 (non oggetto di esecuzione immobiliare), che sia privo della porzione fusa con le part.lle 394 e 395, previo rilievo dei luoghi e predisposizione di apposita planimetria.

A chiarimento circa lo stato dei luoghi si allega uno schema grafico contenente la sovrapposizione tra il rilievo architettonico e l'estratto di mappa.

Poichè è di tutta evidenza che le rettifiche catastali non riguardano unicamente beni oggetto di esecuzione ma immobili estranei al procedimento e di proprietà di terzi, lo scrivente ha sospeso le attività, ritenendo di non potere procedere autonomamente a dette variazioni catastali.

Si rimane in attesa delle valutazioni di merito che la S.V. Ill.ma riterrà opportune al fine di completare o sospendere definitivamente l'incarico

precedentemente conferitomi in relazione al lotto in esame.

LOTTO N° 3

Come predentemente relazionato, “ ... *al piano terra dello stabile è stato realizzato in epoca relativamente recente un vano, adibito a camera da letto, che non è compreso nella precedente istanza di condono edilizio e per la quale si dovrà procedere ad ulteriore istanza di condono ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85*”.

L'attività condotta è stata mirata ad annotare al N.C.E.U. di Agrigento tale vano, a tal fine si è proceduto preliminarmente alla diminuzione della superficie della corte depositando tipo mappale all'Agenzia del Territorio di Agrigento, successivamente si è annotato in catasto l'appartamento nel suo reale sviluppo planimetrico.

In conseguenza dell'attività svolta, l'identificazione catastale dell'immobile risulta oggi la seguente: fg di mappa 79 – part.IIIa 1645 – sub. 7 – categ. A/2 – classe 6[^]

Si allega visura catastale aggiornata e copia degli elaborati depositati presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

LOTTO N. 15

Nella mia precedente relazione era stato rappresentato che “*la planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi*”.

Allo scopo di procedere con l'inserimento in mappa dell'appartamento nel suo reale sviluppo planimetrico, è stato onere dello scrivente CTU prendere contatti con funzionari dell'Agenzia del Territorio di Agrigento. A seguito dei colloqui avuti, mi è stato riferito che non è possibile predisporre la variazione catastale in

manca di idonei titoli sull'immobile.

In altre parole, mi è stato riferito che la variazione catastale tendente ad inserire la porzione di appartamento insistente sulla particella n. 2793, di proprietà di terzi (porzione di vano scala, corridoio), non può avere buon esito.

Tali superfici, benché nella disponibilità del **"Soggetto F"**, (il corridoio in via esclusiva, la scala come bene comune ad altri appartamenti), possono essere annotate in catasto solo dopo avere ottenuto un titolo di provenienza giuridicamente valido (atto di compravendita ovvero atto di usucapione).

In mancanza, gli uffici catastali competenti non possono esprimere parere positivo ad una qualsiasi istanza di rettifica catastale.

Per quanto sopra lo scrivente ha ritenuto opportuno sospendere le attività e illustrare la problematica riscontrata alla S.V. affinché possa effettuare tutte le valutazioni del caso.

LOTTO N. 17

Relativamente a tale lotto nella mia precedente relazione di CTU rappresentavo che *"La part.lla n°314 non è più nella disponibilità del sig. **"Soggetto F"** a seguito di espropriazione per pubblica utilità giusto Decreto del 23/01/2006 da parte del Demanio Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste"*.

Dai colloqui avuti con funzionari dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Agrigento mi è stato riferito che la copia di detto Decreto non è custodita nei loro uffici ma che dovrebbe essere depositata presso l'ufficio "Gestione del Demanio" di Palermo.

Mi è stata messa a disposizione, invece, copia della Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 13 del 15.03.2006, in cui è stato pubblicato l'avvenuto

esproprio e la relativa indennità da percepire/percepita che si allega in copia alla presente.

LOTTE N° 21 E N° 24

L'allineamento per i lotti in esame si rendeva necessario poiché tutte le part.lle risultano erroneamente intestate alla ditta **"omissis"** invece che a **"Soggetto D"**.

Allo scopo di assolvere al mandato lo scrivente si è recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Agrigento richiedendo con apposita istanza di prendere visione del frazionamento originario. Successivamente, dopo che è stato recuperato dall'archivio il carteggio, ho avuto modo di constatare la corretta intestazione dei proprietari nella documentazione prodotta a suo tempo.

A questo punto, chiarito con gli uffici che la diversa intestazione della ditta proprietaria era dovuta ad un errore materiale di digitazione effettuato, probabilmente, dall'operatore che a suo tempo aveva provveduto all'inserimento dei dati nel sistema informatico, è stata depositata istanza di rettifica.

La richiesta di cui sopra ha avuto buon esito e l'intestazione dei proprietari delle particelle facenti parte dei lotti nn. 21 e 24 è stata corretta.

Si allegano in calce alla presente le visure catastali:

- Lotto n. 21 Fg. 97 part. 43, 139 e 189
- Lotto n. 24 Fg. 97 part. 13.

LOTTO N° 27

Come già riferito nella mia precedente relazione di CTU e nella successiva nota del Custode Delegato del 21.11.2015, vi è discrasia tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi.

Dalle indagini catastali è emerso che le part.ile oggetto di Esecuzione Immobiliare fanno parte di un appartamento più ampio ricadente entro n. 4 part.ile graffate.

In fase di sopralluogo si è riscontrato, invece, la presenza di n. 2 appartamenti, uno insistente sulle part.ile 394 e 395, l'altro sulle part.ile 19 e 20 (non oggetto di Esecuzione immobiliare).

Corre l'obbligo fare notare, inoltre, l'errata attribuzione delle proprietà riportate in catasto; le 4 part.ile componenti l'appartamento risultano assegnate per il 50% al sig. **"Soggetto B"**, per il restante 50% alla sig.ra **"Soggetto H"** (che acquisisce la proprietà a seguito di successione in morte della sig.ra **"Soggetto O1"**, coniuge del sig. **"Soggetto B"**).

Tale errata ripartizione della proprietà venne generata, con molta probabilità, a seguito della denuncia di variazione depositata presso il catasto edilizio urbano in data 27/08/1987, in uno con la planimetria.

Il tecnico compilatore avrebbe dovuto, infatti, trattandosi di beni di proprietà diverse, trattarle come porzioni di U.I.U. (unità immobiliari urbane) e come tale, seppure fuse in un unico corpo, identificarle catastalmente in modo separato indicando quale proprietario del 100% del bene insistente sulle part.ile 394/395 il **"Soggetto B"**, e conseguentemente, proprietaria del 100% del bene insistente sulle part.ile 19/20 la sig.ra **"Soggetto O1"**.

L'errore è stato replicato nella successione in morte della sig.ra **"Soggetto O1"**, che attribuisce erroneamente la proprietà delle quattro part.ile componenti l'appartamento, nella misura di 500/1000mi ciascuna, alla figlia ed erede, sig.ra **"Soggetto H"**.

Al fine di procedere alle rettifiche necessarie per allineare la situazione catastale allo stato dei luoghi è necessario procedere nel modo seguente:

- a) si devono allineare le proprietà in catasto attraverso l'attribuzione del 100% dell'appartamento insistente sulle part.Ile 19-20 alla sig.ra **"Soggetto H"** ed il 100% dell'appartamento insistente sulle part.Ile 394 e 395 al sig. **"Soggetto B"**;
- b) si deve predisporre un frazionamento catastale in modo da separare le part.Ile 19-20 (non oggetto di esecuzione immobiliare) dalle part.Ile 394-395;
- c) si devono creare n. 2 U.I. differenti, una coincidente con la sagoma delle part.Ile 19-20, l'altra coincidente con la sagoma delle part.Ile 394-395. Attività che può essere svolta solo previa predisposizione del rilievo planimetrico di entrambi gli appartamenti.

Poichè è di tutta evidenza che le rettifiche catastali e le variazioni occorrenti non riguardano unicamente beni oggetto di esecuzione ma immobili estranei al procedimento e di proprietà di terzi, come già riferito per i precedenti lotti n. 2 e n. 15, lo scrivente ha sospeso le attività, ritenendo di non potere procedere autonomamente a dette variazioni catastali.

Si rimane in attesa delle valutazioni di merito che la S.V.III.ma riterrà opportune al fine di completare o sospendere definitivamente l'incarico precedentemente conferitomi in relazione al lotto in esame.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Sciacca, lì 30/03/2017

Il C.T.U.

(arch. Salvatore Porretta)